

## Évaluation patrimoniale

Tiré du rapport produit par la firme Patri-Arch pour l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Sutton.

L'évaluation patrimoniale s'est faite non pas seulement en vertu de l'ancienneté et de critères esthétiques mais selon une échelle de critères plus complète qui a pris en compte :

- l'état de conservation (valeur d'âge et intérêt historique),
- la valeur du bâtiment ou de l'ouvrage lui-même (valeur d'architecture et valeur d'usage)
- l'état d'authenticité,
- la qualité du milieu environnant (valeur de contexte)

### VALEUR D'ÂGE ET INTÉRÊT HISTORIQUE

L'âge est l'une des premières valeurs qui a donné naissance au concept de « monument historique ». Le concept d'ancienneté se lit en deux pôles : l'âge réel (pérennité) et l'âge apparent (ancienneté). Le public, lui, lit l'apparence d'âge. Selon ce principe, un bâtiment ancien n'est pas tant celui qui date que celui dont l'apparence annonce son âge, celui qui a conservé un état proche de son état original. Par ailleurs, dire d'un bâtiment qu'il est typique d'une période, qu'il a été habité par tel personnage célèbre ou qu'il témoigne d'une thématique particulière de l'histoire (l'industrialisation, l'exploitation des ressources naturelles, l'immigration, etc.), c'est aussi statuer sur son intérêt historique, ces informations constituant un repère pour le situer dans le temps. Le bâtiment peut aussi être évalué comme témoin d'une étape importante de l'évolution ou de l'histoire d'une collectivité (élément fondateur, jalons importants de son évolution ou rôle de catalyseur dans le développement d'un lieu).

### VALEUR D'USAGE

La valeur d'usage est fortement associée à la rareté relative. En général, un bâtiment possédant ou ayant possédé un usage spécialisé (ex. église, presbytère, école, hôtel-de-ville, couvent, moulin, usine, banque, caserne, palais de justice, bureau de poste, etc.) a une plus grande valeur, car il est plus rare dans le tissu urbain ou rural qu'un bâtiment résidentiel qui se retrouve en centaines d'exemplaires en tant que tissu de base. L'édifice le plus performant au point de vue de la valeur d'usage est celui qui, tout en conservant ses dispositions anciennes, continue d'être utilisé aujourd'hui.

### VALEUR D'ARCHITECTURE

Cette valeur consacre le « monument d'art et d'architecture ». Reflet d'un savoir-faire, l'architecture traduit également les préoccupations esthétiques d'une époque. Un bâtiment à l'architecture élaborée originale, signé d'un architecte émérite ou représentatif d'un courant architectural donné possède habituellement une bonne valeur d'architecture. Il en va de même pour des « œuvres » moins monumentales mais tout de même représentatives ou significatives d'une production courante bien définie. Pour juger de l'importance architecturale d'une œuvre, il faut souvent comparer avec des biens équivalents de la même époque, de même fonction, du même courant social ou créatif, ou au bâti environnant.

### VALEUR D'AUTHENTICITÉ

L'intégrité physique fait appel à la composition physique des matériaux ou à des habitudes de construction particulières, bref à ce qui assure la « solidité » de l'édifice. Cette intégrité physique influe aussi sur l'état actuel du bâtiment : il est en bon état ou il est délabré. D'autre part, on évalue l'état du bâtiment par rapport à ce qu'il était au moment de sa construction : est-il intact? Représentatif? Exceptionnel? Par exemple, lorsqu'on retrouve une toiture à deux versants dont la base n'est plus galbée comme autrefois, il y a perte d'intégrité physique et une perte de témoignage d'un savoir-faire constructif. Cette perte est nécessairement accompagnée d'un changement de la forme du bâtiment. Il y a donc une perte d'intégrité formelle par rapport à l'état d'origine. Couplée

à la valeur d'âge, l'intégrité formelle statue sur l'authenticité du bâtiment. Un édifice trop restauré, ou reconstruit, ne posséderait plus aux yeux du plus grand nombre cette authenticité si précieuse.

De plus, il faut distinguer les transformations réversibles (changements de portes, de fenêtres, de revêtements extérieurs ou de toit, de garde-corps, de couleurs, etc.) et les transformations irréversibles (agrandissement, modification du toit ou de la volumétrie, modification de la forme et de la disposition des ouvertures, suppression d'une galerie ou de composantes décoratives, etc.). Du point de vue des transformations réversibles, le bâtiment peut avoir été restauré ou bien entretenu. Par exemple, sur un bâtiment de 200 ans, il est plus que probable que les fenêtres ont été remplacées à quelques reprises. Toutefois, si à chaque fois ou lors de la dernière campagne de restauration, le modèle de fenêtres choisi est celui d'origine, on considère que celles-ci ont conservé un excellent état d'authenticité. Ce n'est donc pas autant une authenticité matérielle (ce ne sont plus les mêmes fenêtres qu'à l'origine) qu'une authenticité formelle et constructive (elles reprennent le même système d'ouverture, les mêmes matériaux et la même apparence).

Les transformations irréversibles altèrent quant à elles davantage la valeur d'authenticité. Par ailleurs, un bâtiment peut avoir subi d'importantes transformations tout en étant harmonieuses ou normales dans la vie d'un bâtiment (ajout d'une cuisine d'été ou de lucarnes, décor actualisé à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, etc.). Consultez le service d'urbanisme de la Ville pour avoir des conseils au moment d'envisager une transformation de votre propriété. Des ressources spécialisées en patrimoine peuvent également vous guider. Vous conserverez ainsi la qualité de votre propriété et le charme qui vous a séduit au moment de l'acquérir.

Pour juger du degré d'authenticité, il faut donc se poser les bonnes questions : Quels sont les éléments originaux sur l'édifice ? Qu'est-ce qui a été modifié ou ajouté tout au long de la vie du bâtiment et qui est toujours en place ? Ces changements sont-ils réversibles ?

## VALEUR DE CONTEXTE

Alors que les valeurs précédentes concernaient essentiellement le bâtiment lui-même, la valeur de contexte évalue ce qui est extérieur au bâtiment lui-même. On la nomme aussi valeur contextuelle, valeur de position, valeur environnementale, valeur paysagère.

- a) Le bâtiment, par son rôle de point de repère, peut rayonner sur son environnement.
- b) À l'inverse, ce peut être l'environnement qui met en valeur le bâtiment ou renforce la qualité d'un lieu. Par exemple, un bâtiment anonyme situé dans un arrondissement historique se verra bonifié par les qualités de son environnement bâti. La valeur de contexte tient également compte du paysage environnant et de la qualité des aménagements du terrain sur lequel est implanté un bâtiment. On tient compte des aspects naturels (topographie, couvert arboricole, flore, faune) et culturels (urbanisme, archéologie, aménagement paysager, architecture, œuvres d'art, mobilier) qui contribuent aux qualités esthétique, écologique et culturelle du lieu.

## Comment la cote patrimoniale de votre propriété a été déterminée ?

### ***Valeur exceptionnelle***

Ces monuments devraient répondre positivement à l'ensemble des cinq principales valeurs : âge et intérêt historique, usage, architecture, authenticité, contexte. Sa valeur patrimoniale dépasse largement l'échelle locale ou régionale. Il s'agit d'éléments rares, d'équipements spécialisés qui sont des points de repère dans le paysage ou qui ont joué un rôle historique majeur dans le développement d'un lieu. Ayant habituellement déjà une valeur patrimoniale reconnue par le milieu, les bâtiments de valeur exceptionnelle sont habituellement classés monuments historiques ou mériteraient de l'être.

### ***Valeur supérieure***

Il s'agit de bâtiments qui se démarquent sur environ quatre des cinq critères décrits plus hauts et qui sont bien préservés dans l'ensemble. Ils ont une valeur forte à l'échelle locale ou régionale, au-dessus de la moyenne des bâtiments patrimoniaux recensés. Leur valeur patrimoniale est habituellement reconnue dans le milieu ou évidente pour le non initié. Il peut s'agir d'une vieille maison en pierre ayant conservé ses principaux attributs, d'une maison bourgeoise richement ornée, d'une église, d'un presbytère ou d'un couvent. Certains de ces bâtiments pourraient être cités monuments historiques à l'échelle locale.

### ***Valeur bonne***

Il s'agit de bâtiments qui devraient répondre à environ trois des cinq critères décrits plus hauts. C'est une valeur qui rejoint un nombre important de propriétés qui sont dans la moyenne, c'est-à-dire qui possèdent des attributs intéressants ou significatifs qui permettent de statuer sur leur ancienneté, leur intérêt architectural (ex.: style) et leur appartenance à un paysage donné ou un ensemble architectural sans nécessairement se démarquer de façon importante. Il peut s'agir de maisons de styles courants (vernaculaire, cubique) qui ont préservé plusieurs de leurs caractéristiques mais qui peuvent avoir subi quelques interventions réversibles (ex. bardeaux d'asphalte sur le toit, fenêtres changées).

### ***Valeur moyenne***

Il s'agit de bâtiments qui devraient répondre à environ deux des cinq critères décrits plus hauts. C'est une valeur habituellement attribuée à des maisons ou bâtiments qui ont subi un nombre important de transformations qui brouillent un peu l'ancienneté, l'intérêt architectural (ex.: style) et l'appartenance à un paysage ou qui sont situés dans un environnement quelconque. Cela n'empêche pas que le bâtiment puisse posséder un bon potentiel de mise en valeur si des travaux adéquats étaient effectués.

### ***Valeur faible***

Il s'agit de bâtiments qui devraient répondre à au plus un des cinq critères décrits plus hauts. C'est une valeur attribuée à un bâtiment récent ou un bâtiment qui a presque tout perdu ses éléments d'intérêt ou qui a connu des transformations irréversibles qui dénaturent beaucoup son aspect d'origine.

<p>Il est important de mentionner que cette cote patrimoniale est une donnée susceptible d'évoluer avec le temps selon la nature des interventions que vous réaliserez. Un bâtiment de grande valeur patrimoniale pourrait, à la suite de travaux malencontreux ou d'un incendie, perdre une bonne part de sa valeur. À l'inverse, un bâtiment altéré par le passé pourrait reprendre de la valeur à la suite de travaux où des composantes plus harmonieuses avec l'aspect d'origine seraient reconstituées ou réinstallées.</p>
---